ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA DE SERGIPE – SSP/SE

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA DESTINADOS À MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA, COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA, MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E INSUMOS, MEDIANTE EXECUÇÃO SOB DEMANDA E ADOÇÃO DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO PELO MAIOR DESCONTO LINEAR SOBRE A TABELA ORSE.

Aracaju/SE

2026

1. APRESENTAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP foi elaborado em atendimento ao disposto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, constituindo documento integrante da fase preparatória da contratação destinada à prestação de serviços comuns de engenharia para manutenção predial preventiva e corretiva das unidades pertencentes à Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe – SSP/SE.

O ETP tem como finalidade demonstrar a necessidade da contratação, avaliar as soluções disponíveis no mercado, justificar a alternativa selecionada, identificar os riscos inerentes ao objeto, estimar os benefícios esperados e fornecer os elementos técnicos necessários à elaboração do Termo de Referência, do Edital e da Minuta Contratual.

Sua elaboração está fundamentada nos princípios do planejamento, eficiência, economicidade, interesse público, transparência, gestão por resultados, continuidade do serviço público e desenvolvimento nacional sustentável, assegurando que a futura contratação seja precedida de adequada análise técnica, econômica e operacional.

O presente estudo também busca demonstrar que a solução escolhida representa a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, considerando as características do patrimônio imobiliário da SSP/SE, a dispersão geográfica das unidades, a imprevisibilidade das demandas de manutenção e a necessidade de preservação das condições de funcionamento das edificações públicas destinadas às atividades de segurança pública.

2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Órgão Contratante

Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe – SSP/SE.

2.2 Unidade Demandante

Diretoria de Administração e Finanças, através da Diretoria de Engenharia e Arquitetura – DEARQ.

2.3 Objeto da Contratação

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços comuns de engenharia destinados à execução de manutenção predial preventiva, corretiva e pequenas adaptações nas edificações pertencentes ou utilizadas pela Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe, compreendendo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, insumos, encargos e todos os recursos necessários à perfeita execução dos serviços, mediante execução sob demanda, formalizada por Ordens de Serviço, adotando-se como critério de julgamento o maior desconto linear incidente sobre a Tabela ORSE vigente, observadas subsidiariamente as composições do SINAPI e, na ausência destas, composições analíticas previamente aprovadas pela fiscalização.

2.4 Natureza da Contratação

A presente contratação possui natureza de prestação de serviços comuns de engenharia, executados de forma continuada, sob demanda, destinados exclusivamente à conservação, recuperação, manutenção e adequação funcional das edificações existentes, não envolvendo construção de novas unidades ou ampliação significativa das áreas edificadas.

2.5 Regime de Execução

Empreitada por preço unitário, com execução mediante Ordens de Serviço e remuneração baseada na aplicação do desconto ofertado sobre as composições constantes da Tabela ORSE.

2.6 Critério de Julgamento

Maior desconto linear incidente sobre os preços constantes da Tabela ORSE vigente.

2.7 Modalidade Licitatória

Pregão Eletrônico.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação fundamenta-se no seguinte arcabouço normativo:

3.1 Legislação Federal

- Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
- Lei nº 5.194/1966 (Regula o exercício das profissões de Engenheiro e Engenheiro-Agrônomo);
- Lei nº 12.378/2010 (Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo);
- Lei nº 6.496/1977 (Anotação de Responsabilidade Técnica – ART);
- Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), no que couber.

3.2 Normas Técnicas

A execução dos serviços observará, dentre outras:

- ABNT NBR 5674 – Manutenção de Edificações;
- ABNT NBR 14037 – Manual de Operação, Uso e Manutenção;
- ABNT NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais, no que for aplicável;
- ABNT NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- ABNT NBR 5626 – Instalações Prediais de Água Fria;
- ABNT NBR 8160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário;
- ABNT NBR 9050 – Acessibilidade.

3.3 Normas Regulamentadoras

Durante a execução contratual deverão ser observadas, especialmente:

- NR-01 – Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais;
- NR-06 – Equipamentos de Proteção Individual;
- NR-10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade;
- NR-18 – Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção;
- NR-35 – Trabalho em Altura.

3.4 Normas Ambientais

A contratada deverá observar:

- Resolução CONAMA nº 307/2002;
- Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- legislação ambiental estadual e municipal aplicável.

3.5 Jurisprudência e Boas Práticas

Na elaboração deste Estudo Técnico Preliminar foram observados, além da legislação vigente:

- entendimentos consolidados do Tribunal de Contas da União acerca da caracterização dos serviços comuns de engenharia;
- boas práticas de governança em contratações públicas;
- diretrizes para gestão de riscos e planejamento das contratações previstas na Lei nº 14.133/2021.

4. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A equipe de planejamento será formalmente designada pela autoridade competente, observando o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, sendo composta, preferencialmente, por representantes das seguintes unidades administrativas:

- Diretoria de Engenharia e Arquitetura – DEARQ;
- Departamento de Administração e Finanças – DAF;
- Assessoria de Planejamento – ASPLAN;
- Coordenadoria de Atos e Contratos da DEARQ/SSP/SE;
- Unidade de Controle Interno;
- Assessoria Jurídica, quando demandada.

Compete à Equipe de Planejamento:

I – identificar a necessidade administrativa;

II – realizar os levantamentos técnicos;

III – avaliar as alternativas disponíveis;

IV – definir a solução mais vantajosa;

V – elaborar o Estudo Técnico Preliminar;

VI – elaborar o Termo de Referência;

VII – subsidiar a pesquisa de preços;

VIII – apoiar a condução da fase preparatória da licitação.

5. DIAGNÓSTICO DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

5.1 Contextualização

A Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe – SSP/SE exerce atividades essenciais à preservação da ordem pública, da incolumidade das pessoas e do patrimônio, desenvolvendo ações de polícia judiciária, polícia técnico-científica, planejamento estratégico, inteligência, tecnologia, administração e gestão operacional da segurança pública.

Para o desempenho de suas atribuições institucionais, a SSP/SE dispõe de uma extensa infraestrutura imobiliária distribuída por todo o território estadual, composta por delegacias metropolitanas, delegacias regionais, Centros Integrados de Segurança Pública – CISP, unidades especializadas da Polícia Civil, institutos periciais, centros operacionais, unidades administrativas e demais instalações necessárias ao funcionamento dos órgãos integrantes da Secretaria.

Trata-se de edificações públicas destinadas à prestação de serviços essenciais à sociedade, cujo funcionamento ocorre, em diversos casos, de forma ininterrupta, durante vinte e quatro horas por dia, sete dias por semana, exigindo permanente disponibilidade operacional e adequadas condições de conservação.

A manutenção dessas edificações constitui atividade estratégica para a Administração Pública, uma vez que a deterioração das instalações compromete não apenas a preservação do patrimônio público, mas também a continuidade e a eficiência dos serviços prestados à população.

5.2 Caracterização da Necessidade

As edificações integrantes da estrutura da SSP/SE apresentam características construtivas distintas, diferentes períodos de construção, variados estados de conservação e utilização intensiva por servidores, colaboradores, autoridades policiais e cidadãos que diariamente buscam atendimento nas unidades.

A elevada utilização dessas edificações provoca desgaste natural de seus componentes construtivos, demandando intervenções periódicas destinadas à manutenção preventiva e corretiva dos diversos sistemas prediais.

Entre as ocorrências mais frequentemente verificadas destacam-se:

- deterioração de coberturas;
- infiltrações em lajes e paredes;
- falhas em instalações elétricas;
- falhas em instalações hidrossanitárias;
- rompimento de tubulações;
- degradação de revestimentos;
- recuperação de pisos;
- substituição de esquadrias;
- recuperação de serralherias;
- manutenção de calçadas e pavimentações;

- impermeabilizações;
- serviços de pintura;
- manutenção de drenagem;
- adequações de acessibilidade;
- pequenos reparos estruturais.

Essas ocorrências apresentam natureza imprevisível, impossibilitando a definição antecipada de quantitativos precisos para cada serviço.

Em razão dessa característica, mostra-se tecnicamente adequada a adoção de contrato por demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço específicas, conforme necessidade identificada pela fiscalização.

5.3 Caracterização do Patrimônio Imobiliário

O patrimônio imobiliário abrangido pela presente contratação é composto por **116 edificações**, distribuídas entre imóveis próprios e locados, localizados tanto na capital quanto no interior do Estado de Sergipe.

A distribuição das unidades é apresentada no quadro a seguir.

Quadro 1 – Distribuição das Edificações

Categoria	Quantidade
Imóveis próprios na Capital	29
Imóveis próprios no Interior – CISP	60
Imóveis próprios no Interior – Delegacias	9
TOTAL	**98**

O detalhamento completo das unidades, respectivos endereços e classificação funcional consta do **Anexo I – Cadastro Geral das Edificações**, integrante deste Estudo Técnico Preliminar.

Outros imóveis próprios poderão ser acrescentados para a realização de manutenção.

5.4 Distribuição Geográfica

As unidades encontram-se distribuídas por praticamente todas as regiões do Estado de Sergipe, abrangendo:

- Região Metropolitana de Aracaju;
- Leste Sergipano;
- Agreste Central;
- Centro-Sul;
- Alto Sertão;
- Médio Sertão;
- Baixo São Francisco;

- Sul Sergipano.

A dispersão territorial das edificações impõe elevado grau de complexidade logística à futura contratação, exigindo que a empresa contratada disponha de estrutura operacional capaz de atender simultaneamente demandas localizadas em diferentes municípios.

Essa característica influencia diretamente a definição dos requisitos mínimos de qualificação técnica e operacional previstos no Termo de Referência.

5.5 Classificação das Unidades

As edificações abrangidas pela contratação possuem diferentes funções institucionais, podendo ser agrupadas nas seguintes categorias:

Unidades Operacionais

Compreendem:

- Delegacias Metropolitanas;
- Delegacias Municipais;
- Delegacias Especializadas;
- Centros Integrados de Segurança Pública – CISP;
- Centro de Operações Policiais Especiais – COPE;
- Departamento de Homicídios e Proteção à Pessoa – DHPP;
- Departamento de Narcóticos – DENARC;
- Delegacias de Atendimento a Grupos Vulneráveis;
- Delegacia Especial de Turismo;
- Delegacia Especial de Proteção à Criança e ao Adolescente;
- Delegacia Especial de Delitos de Trânsito;
- demais unidades policiais.

Essas unidades possuem atendimento permanente à população, exigindo elevado índice de disponibilidade operacional.

Unidades Técnico-Científicas

Incluem:

- Instituto de Criminalística;
- Instituto de Identificação;
- Instituto de Análise e Pesquisa Forense;
- demais órgãos integrantes da Coordenadoria-Geral de Perícias.

Nessas edificações são desenvolvidas atividades periciais de elevada complexidade técnica, cuja continuidade depende do adequado funcionamento das instalações prediais.

Unidades Administrativas

Compreendem:

- Gabinete do Secretário;
- Departamento de Administração e Finanças;
- Assessoria de Planejamento;
- Diretoria de Tecnologia da Informação;
- Diretoria de Engenharia e Arquitetura;
- Superintendência da Polícia Civil;
- Corregedoria;
- Centro de Logística Integrada;
- Academia de Polícia Civil.

Essas unidades concentram atividades administrativas indispensáveis ao funcionamento institucional da Secretaria.

5.6 Características Operacionais das Edificações

O conjunto das edificações apresenta significativa heterogeneidade quanto:

- à idade das construções;
- ao padrão construtivo;
- aos materiais empregados;
- ao estado de conservação;
- aos sistemas estruturais;
- às instalações elétricas;
- às instalações hidrossanitárias;
- aos sistemas de cobertura;
- às áreas construídas;
- à intensidade de utilização.

Essa diversidade exige que cada intervenção seja previamente analisada pela fiscalização, impossibilitando a adoção de solução padronizada para todas as unidades.

5.7 Consequências da Não Contratação

A eventual ausência de contratação acarretará riscos significativos para a Administração Pública, dentre os quais destacam-se:

- deterioração acelerada das edificações;
- aumento progressivo dos custos de recuperação;
- interrupção parcial ou total das atividades de unidades policiais;

- comprometimento da segurança de servidores e usuários;
- descumprimento das normas de acessibilidade e segurança;
- redução da vida útil dos imóveis públicos;
- depreciação do patrimônio imobiliário estadual;
- aumento da ocorrência de manutenções emergenciais, normalmente mais onerosas;
- prejuízos à continuidade dos serviços públicos essenciais.

Além dos impactos patrimoniais, a ausência de manutenção adequada poderá comprometer a prestação dos serviços de segurança pública, afetando diretamente o atendimento à população e a capacidade operacional dos órgãos integrantes da SSP/SE.

5.8 Conclusão do Diagnóstico

O diagnóstico realizado evidencia que as necessidades de manutenção predial da Secretaria de Estado da Segurança Pública possuem natureza **contínua, descentralizada, variável e imprevisível**, exigindo modelo contratual flexível, com capacidade de atendimento simultâneo às diversas unidades distribuídas pelo Estado.

A contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia, mediante emissão de Ordens de Serviço e remuneração baseada na aplicação de desconto linear sobre a Tabela ORSE, apresenta-se como a solução mais adequada para assegurar a continuidade das atividades institucionais, a preservação do patrimônio público e a utilização eficiente dos recursos públicos.

6. CARACTERIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA SSP/SE

6.1 Considerações Gerais

O patrimônio imobiliário abrangido pela presente contratação é composto por edificações destinadas ao desenvolvimento das atividades finalísticas e administrativas da Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe – SSP/SE, distribuídas entre imóveis próprios e locados, localizados na capital e em diversos municípios do interior do Estado.

Essas edificações são utilizadas por unidades operacionais, administrativas, periciais e especializadas, constituindo a infraestrutura física indispensável ao funcionamento do Sistema Estadual de Segurança Pública.

Em razão da natureza dos serviços prestados, grande parte dessas unidades permanece em funcionamento contínuo, inclusive em regime de plantão permanente, exigindo elevado grau de disponibilidade das instalações prediais.

A adequada conservação dessas edificações representa requisito essencial para assegurar a continuidade dos serviços públicos, a segurança dos usuários e a preservação do patrimônio público estadual.

6.2 Distribuição Quantitativa do Patrimônio

O levantamento patrimonial realizado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura identificou a existência de **98 edificações** abrangidas pela futura contratação, distribuídas conforme demonstrado no quadro a seguir.

Quadro 2 – Distribuição dos Imóveis

Classificação	Quantidade
Imóveis próprios na Capital	29
Imóveis próprios no Interior (CISP)	60
Delegacias próprias no Interior	9
Total Geral	**98**

A necessidade de manutenção sistemática das edificações, visa preservar os investimentos públicos realizados ao longo dos anos.

6.3 Distribuição Funcional das Unidades

As edificações apresentam diferentes destinações institucionais, podendo ser classificadas nas seguintes categorias:

I – Unidades Operacionais

Compreendem as Delegacias Metropolitanas, Delegacias Municipais, Delegacias Especializadas, Centros Integrados de Segurança Pública – CISP, Centro de Operações Policiais Especiais – COPE, Centro Integrado de Operações em Segurança Pública – CIOSP, Departamento de Homicídios e Proteção à Pessoa – DHPP, Departamento de Narcóticos – DENARC, Delegacias de Atendimento a Grupos Vulneráveis, Delegacia Especial de Turismo, Delegacia Especial de Delitos de Trânsito, Delegacia Especial de Proteção à Criança e ao Adolescente e demais unidades policiais.

Essas unidades concentram atendimento direto à população, custódia de procedimentos policiais, preservação de vestígios, guarda de armamentos, equipamentos e bens apreendidos, exigindo disponibilidade permanente de suas instalações.

II – Unidades Técnico-Científicas

Incluem o Instituto de Criminalística, Instituto de Identificação, Instituto de Análise e Pesquisa Forense e demais órgãos integrantes da Coordenadoria-Geral de Perícias.

Tais unidades executam atividades periciais essenciais à persecução penal, demandando ambientes com características específicas, instalações elétricas estabilizadas, controle de acesso e funcionamento ininterrupto.

III – Unidades Administrativas

Integram esta categoria:

- Gabinete do Secretário;
- Departamento de Administração e Finanças;
- Assessoria de Planejamento;
- Diretoria de Tecnologia da Informação;
- Diretoria de Engenharia e Arquitetura;
- Superintendência da Polícia Civil;
- Corregedoria;

- Centro de Logística Integrada;
- Academia da Polícia Civil.

Nessas edificações concentram-se atividades estratégicas relacionadas à gestão administrativa, financeira, tecnológica e operacional da Secretaria.

6.4 Distribuição Territorial

As unidades encontram-se distribuídas por praticamente todas as regiões do Estado de Sergipe, abrangendo municípios da Região Metropolitana de Aracaju, Agreste Central, Centro-Sul, Alto Sertão, Médio Sertão, Baixo São Francisco, Sul Sergipano e Leste Sergipano.

Essa dispersão geográfica impõe desafios logísticos relevantes, tais como:

- deslocamento de equipes técnicas por longas distâncias;
- transporte de equipamentos e ferramentas;
- mobilização de materiais;
- atendimento simultâneo a diversas Ordens de Serviço;
- necessidade de resposta rápida às ocorrências emergenciais.

Em razão dessa característica, a futura contratada deverá possuir capacidade operacional suficiente para atender demandas em qualquer município abrangido pela contratação, sem prejuízo da qualidade ou dos prazos estabelecidos.

6.5 Regime de Funcionamento das Unidades

Grande parte das edificações funciona em regime contínuo, inclusive durante finais de semana e feriados, destacando-se:

- Delegacias Plantonistas;
- CIOSP;
- COPE;
- DHPP;
- DENARC;
- Institutos Periciais;
- demais unidades responsáveis por atividades permanentes de segurança pública.

As intervenções de manutenção deverão ser planejadas de modo a minimizar interferências no funcionamento das atividades institucionais, podendo, quando necessário, ser executadas em horários diferenciados, conforme definido pela fiscalização.

6.6 Diversidade Construtiva

As edificações apresentam significativa heterogeneidade quanto aos aspectos construtivos, compreendendo imóveis com diferentes padrões arquitetônicos, técnicas construtivas, materiais empregados, idade e estado de conservação.

Essa diversidade influencia diretamente a definição das soluções técnicas aplicáveis a cada intervenção, exigindo avaliação individualizada antes da execução dos serviços.

6.7 Responsabilidade Patrimonial

Os imóveis abrangidos por esta contratação representam patrimônio público de elevado valor econômico e institucional.

Sua adequada conservação reduz custos futuros de recuperação, prolonga a vida útil das edificações, melhora as condições de trabalho dos servidores e assegura ambientes mais seguros para atendimento da população.

Sob a perspectiva da gestão patrimonial, a manutenção preventiva apresenta relação custo-benefício significativamente superior à realização de intervenções exclusivamente corretivas, razão pela qual constitui importante instrumento de racionalização do gasto público.

7. DIAGNÓSTICO TÉCNICO DAS EDIFICAÇÕES

7.1 Situação Geral

As inspeções técnicas realizadas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura demonstram que as edificações da SSP/SE apresentam diferentes níveis de conservação, reflexo da idade das construções, da intensidade de utilização, das características ambientais de cada região e da ocorrência de intervenções anteriores.

Embora parcela significativa das unidades permaneça em condições satisfatórias de funcionamento, verifica-se a existência de demandas recorrentes de manutenção decorrentes do desgaste natural dos sistemas construtivos.

Essas demandas possuem comportamento dinâmico e imprevisível, impossibilitando sua completa quantificação durante a fase de planejamento da contratação.

7.2 Principais Sistemas Prediais Sujeitos à Manutenção

Os serviços objeto da contratação incidirão, principalmente, sobre os seguintes sistemas:

- estrutura de apoio e elementos não estruturais;
- coberturas;
- impermeabilizações;
- instalações elétricas de baixa tensão;
- instalações hidrossanitárias;
- sistemas de drenagem;
- revestimentos internos e externos;
- pisos e pavimentações;
- esquadrias metálicas e de madeira;
- serralheria;
- pintura;

- forros;
- divisórias;
- elementos de acessibilidade;
- urbanização das áreas externas.

Cada sistema possui vida útil própria e demanda rotinas periódicas de inspeção, conservação e reparo.

7.3 Principais Patologias Identificadas

Com base no histórico de atendimentos e nas inspeções realizadas, destacam-se como ocorrências mais frequentes:

Coberturas

- deslocamento de telhas;
- infiltrações;
- rompimento de calhas;
- entupimento de condutores;
- deterioração de estruturas secundárias.

Instalações Elétricas

- substituição de disjuntores;
- troca de luminárias;
- substituição de tomadas;
- adequação de circuitos;
- manutenção de quadros elétricos;
- correção de sobrecargas.

Instalações Hidrossanitárias

- vazamentos;
- rompimento de tubulações;
- substituição de registros;
- manutenção de caixas de descarga;
- reparos em reservatórios;
- desobstrução de redes.

Revestimentos

- fissuras;
- desplacamentos;
- infiltrações;
- recuperação de rebocos;

- recomposição de revestimentos cerâmicos.

Pintura

- deterioração por umidade;
- desgaste por intempéries;
- necessidade de revitalização periódica das fachadas e ambientes internos.

Pisos

- substituição de peças quebradas;
- recuperação de contrapiso;
- nivelamentos;
- recomposição de pavimentações externas.

7.4 Natureza Imprevisível das Demandas

Embora seja possível identificar os sistemas mais suscetíveis à manutenção, não é possível prever, com precisão, quais serviços serão demandados durante a vigência contratual, tampouco seus quantitativos exatos.

Essa característica decorre da ocorrência de fatores como:

- envelhecimento natural das edificações;
- eventos climáticos;
- utilização intensiva das instalações;
- acidentes;
- falhas inesperadas em sistemas prediais;
- necessidade de adequações determinadas por normas técnicas ou exigências operacionais.

Em razão dessa imprevisibilidade, mostra-se tecnicamente recomendável a adoção de contrato por demanda, com execução mediante Ordens de Serviço individualizadas e orçamento baseado na Tabela ORSE vigente.

8. HISTÓRICO DAS CONTRATAÇÕES E DIAGNÓSTICO DAS NECESSIDADES

8.1 Histórico da Manutenção Predial na SSP/SE

A manutenção predial das unidades da Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe tem sido realizada, historicamente, mediante contratações de serviços de engenharia destinadas à execução de reparos preventivos e corretivos nas edificações integrantes do patrimônio imobiliário da instituição.

As demandas de manutenção possuem caráter contínuo e decorrem da utilização permanente das edificações, do desgaste natural dos materiais, da ação de agentes climáticos e da necessidade de adequações às normas técnicas e às exigências operacionais dos órgãos de segurança pública.

A experiência administrativa acumulada demonstra que a maior parte das intervenções não pode ser previamente quantificada com precisão, em razão da variabilidade das ocorrências verificadas durante a execução contratual.

Nesse contexto, observa-se que os serviços mais frequentemente demandados compreendem:

- recuperação de coberturas;
- manutenção de instalações elétricas;
- manutenção de instalações hidrossanitárias;
- recuperação de revestimentos;
- pintura interna e externa;
- substituição de esquadrias;
- reparos em pisos;
- impermeabilizações;
- manutenção de sistemas de drenagem;
- adequações de acessibilidade;
- pequenos reparos estruturais.

Essa diversidade de serviços evidencia a necessidade de contratação de empresa com capacidade técnica multidisciplinar, apta a atender demandas de diferentes naturezas em qualquer unidade da Secretaria.

8.2 Características das Demandas

As solicitações de manutenção apresentam comportamento essencialmente imprevisível.

Embora seja possível identificar padrões históricos de ocorrências, não há condições técnicas de determinar antecipadamente:

- quais unidades necessitarão de intervenção;
- quando ocorrerá a demanda;
- qual será a extensão do serviço;
- quais quantitativos efetivamente serão executados.

Essa característica impede a elaboração de planilhas quantitativas fechadas para toda a vigência contratual.

Consequentemente, mostra-se mais adequada a adoção de contratação por demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço individualizadas.

8.3 Consequências da Fragmentação das Contratações

A realização de licitações independentes para cada necessidade de manutenção acarreta diversos impactos negativos para a Administração Pública, dentre os quais destacam-se:

- aumento significativo do tempo necessário para atendimento das demandas;
- elevação dos custos administrativos relacionados à instrução de múltiplos processos licitatórios;
- descontinuidade da manutenção predial;

- dificuldade de planejamento orçamentário;
- maior risco de paralisação das atividades das unidades;
- aumento do custo global das contratações.

Além disso, a fragmentação das contratações dificulta a padronização dos procedimentos de fiscalização e reduz a eficiência administrativa.

8.4 Necessidade de Contrato Permanente por Demanda

Considerando as características anteriormente descritas, verifica-se que a Administração necessita de instrumento contratual capaz de permitir:

- rápida mobilização da empresa;
- atendimento simultâneo de diversas unidades;
- emissão de Ordens de Serviço conforme necessidade;
- utilização de orçamento padronizado;
- fiscalização uniforme;
- controle eficiente dos custos.

Essas características são plenamente atendidas pela contratação de empresa especializada mediante aplicação de desconto linear sobre tabela oficial de custos.

9. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

9.1 Premissas da Avaliação

Em atendimento ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, foram avaliadas diferentes alternativas para atendimento da necessidade administrativa identificada.

Cada solução foi analisada considerando os seguintes critérios:

- viabilidade técnica;
- viabilidade operacional;
- economicidade;
- prazo de atendimento;
- eficiência administrativa;
- flexibilidade operacional;
- facilidade de fiscalização;
- capacidade de atendimento às demandas imprevisíveis;
- preservação da continuidade do serviço público.

9.2 Alternativa 1 – Execução Direta pela Administração

A primeira alternativa analisada consistiu na realização dos serviços por equipes próprias da Secretaria.

Vantagens

- controle direto da execução;
- maior autonomia administrativa.

Desvantagens

- inexistência de quadro permanente suficiente de profissionais especializados;
- necessidade de aquisição permanente de equipamentos;
- necessidade de aquisição contínua de materiais;
- elevado custo de manutenção das equipes;
- dificuldades de reposição de servidores;
- baixa flexibilidade operacional.

Conclusão

A solução mostrou-se tecnicamente inviável diante da estrutura administrativa atualmente existente.

9.3 Alternativa 2 – Licitações Individualizadas

Consistiria na realização de processo licitatório para cada intervenção necessária.

Vantagens

- contratação específica para cada demanda.

Desvantagens

- elevado tempo de contratação;
- multiplicação dos processos administrativos;
- aumento dos custos administrativos;
- demora na execução dos serviços;
- risco de paralisação das unidades.

Conclusão

Alternativa considerada inadequada em razão da elevada burocracia e da incompatibilidade com a dinâmica das demandas de manutenção.

9.4 Alternativa 3 – Sistema de Registro de Preços

Também foi avaliada a utilização do Sistema de Registro de Preços.

Embora esse modelo apresente vantagens para aquisição de bens padronizados e serviços repetitivos, verificou-se que sua utilização não representa a solução mais eficiente para o presente objeto.

Entre os fatores considerados destacam-se:

- dificuldade de formação de quantitativos estimados;
- imprevisibilidade das intervenções;
- necessidade de fiscalização técnica individualizada;

- maior complexidade na gestão das adesões e das atas.

Concluiu-se que o Sistema de Registro de Preços não proporciona ganhos relevantes em relação ao modelo contratual proposto.

9.5 Alternativa 4 – Contratação por Empreitada Global

Foi avaliada a possibilidade de contratação mediante empreitada por preço global.

Essa modalidade mostrou-se inadequada pelas seguintes razões:

- impossibilidade de definir previamente todos os quantitativos;
- natureza variável das intervenções;
- elevado risco de aditivos;
- maior probabilidade de desequilíbrio econômico-financeiro.

Consequentemente, descartou-se essa alternativa.

9.6 Alternativa 5 – Contratação por Demanda com Tabela ORSE

A alternativa consiste na contratação de empresa especializada para execução dos serviços mediante:

- emissão de Ordens de Serviço;
- orçamento elaborado com base na Tabela ORSE;
- aplicação do desconto linear ofertado na licitação;
- medição apenas dos serviços efetivamente executados.

Principais vantagens

- flexibilidade operacional;
- rapidez na execução;
- redução do tempo de resposta;
- transparência dos orçamentos;
- padronização dos preços;
- facilidade de fiscalização;
- maior competitividade;
- redução do risco de sobrepreço;
- melhor controle financeiro;
- maior previsibilidade administrativa;
- preservação do equilíbrio econômico-financeiro.

Conclusão

Esta alternativa apresentou o melhor desempenho entre todas as soluções analisadas.

10. ANÁLISE COMPARATIVA DAS SOLUÇÕES

10.1 Critérios de Avaliação

Para definição da solução mais vantajosa foram considerados os seguintes critérios:

- capacidade de atendimento das necessidades;
- tempo de resposta;
- custo administrativo;
- flexibilidade operacional;
- facilidade de fiscalização;
- segurança jurídica;
- previsibilidade orçamentária;
- gestão dos riscos.

Quadro Comparativo

Critério	Equipe Própria	Licitações Isoladas	SRP	Empreitada Global	ORSE + Maior Desconto
Atendimento rápido	Baixo	Baixo	Médio	Médio	Excelente
Flexibilidade	Baixa	Baixa	Média	Baixa	Excelente
Controle dos preços	Médio	Médio	Alto	Médio	Excelente
Fiscalização	Média	Média	Média	Alta	Excelente
Economicidade	Baixa	Média	Alta	Média	Excelente
Transparência	Média	Média	Alta	Alta	Excelente
Risco de aditivos	Alto	Médio	Médio	Alto	Baixíssimo
Eficiência Administrativa	Baixa	Baixa	Média	Média	Excelente
Adequação ao objeto	Baixa	Média	Média	Baixa	Excelente

10.2 Resultado da Avaliação

A análise comparativa evidencia que a contratação mediante **Pregão Eletrônico**, utilizando como critério de julgamento o **maior desconto linear incidente sobre a Tabela ORSE**, apresenta desempenho superior às demais alternativas analisadas.

O modelo permite compatibilizar flexibilidade operacional, rapidez no atendimento das demandas, transparência na formação dos preços, padronização dos orçamentos e eficiência na fiscalização, reduzindo significativamente os riscos de sobrepreço, de aditivos excessivos e de descontinuidade dos serviços.

Dessa forma, conclui-se que essa solução representa a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência, planejamento e seleção da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021.

11. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

11.1 Fundamentação

Após a análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, concluiu-se que a contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia, mediante emissão de Ordens de Serviço, remuneração por empreitada por preço unitário e adoção do critério de julgamento pelo maior desconto linear sobre a Tabela ORSE, representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública.

A solução foi selecionada considerando a natureza dinâmica das demandas de manutenção predial, a dispersão geográfica das unidades da SSP/SE e a necessidade de preservar a continuidade dos serviços públicos essenciais.

O modelo proposto permite que a Administração solicite apenas os serviços efetivamente necessários, evitando contratações desnecessárias, desperdício de recursos públicos e execução de serviços sem demanda comprovada.

Além disso, a utilização de Ordens de Serviço individualizadas proporciona maior controle da execução contratual, permitindo o acompanhamento de cada intervenção desde sua autorização até o recebimento definitivo.

11.2 Compatibilidade com o Interesse Público

A solução escolhida atende aos princípios estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- planejamento;
- eficiência;
- economicidade;
- transparência;
- competitividade;
- motivação;
- segurança jurídica;
- desenvolvimento nacional sustentável;
- seleção da proposta mais vantajosa.

Sob a perspectiva operacional, o modelo permite atendimento mais célere às demandas de manutenção, reduzindo o tempo de indisponibilidade das unidades e preservando as condições adequadas de funcionamento das edificações públicas.

11.3 Adequação ao Objeto

Os serviços abrangidos pela presente contratação apresentam características que recomendam a adoção de contratação por demanda, uma vez que:

- os quantitativos são imprevisíveis;
- as ocorrências variam conforme o desgaste natural das edificações;

- há necessidade de atendimento emergencial em diversas situações;
- as intervenções possuem diferentes graus de complexidade;
- não é possível estabelecer cronograma único para todas as unidades.

Em razão dessas características, a solução selecionada apresenta maior aderência às necessidades institucionais da SSP/SE.

12. JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DA TABELA ORSE

12.1 Padronização dos Orçamentos

A Tabela ORSE – Orçamento de Obras de Sergipe – constitui referência oficial amplamente utilizada para elaboração de orçamentos de obras e serviços de engenharia no Estado de Sergipe.

Sua utilização proporciona uniformidade na composição dos preços, permitindo que todos os licitantes formulem suas propostas sobre a mesma base de custos.

Essa padronização reduz significativamente o risco de manipulação das composições unitárias e facilita a fiscalização contratual.

12.2 Compatibilidade Regional

A Tabela ORSE contempla composições elaboradas considerando as características do mercado sergipano, refletindo:

- custos locais de mão de obra;
- produtividade regional;
- insumos efetivamente disponíveis;
- coeficientes compatíveis com a realidade estadual.

Essa característica torna a ORSE mais representativa para obras e serviços executados em Sergipe quando comparada a sistemas de abrangência nacional.

12.3 Transparência

A adoção da ORSE assegura:

- publicidade dos preços unitários;
- facilidade de conferência pelos órgãos de controle;
- uniformização das medições;
- redução de conflitos durante a execução contratual.

A Administração e a contratada passam a utilizar a mesma referência de custos, limitando divergências na elaboração dos orçamentos das Ordens de Serviço.

12.4 Atualização Permanente

A atualização periódica da Tabela ORSE contribui para que os orçamentos reflitam as condições vigentes do mercado da construção civil, reduzindo distorções decorrentes de defasagens de preços.

Sempre que houver necessidade de elaboração de orçamento para serviços não contemplados pela ORSE, poderão ser utilizadas composições do SINAPI e, na ausência destas, composições analíticas previamente aprovadas pela fiscalização.

13. JUSTIFICATIVA DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO PELO MAIOR DESCONTO

13.1 Adequação ao Objeto

O critério de julgamento pelo maior desconto revela-se especialmente adequado para contratações de manutenção predial executadas com base em tabelas oficiais de referência.

Nesse modelo, os preços unitários permanecem previamente definidos na tabela oficial, competindo aos licitantes disputar exclusivamente o percentual de desconto incidente sobre esses valores.

Essa metodologia reduz significativamente a possibilidade de manipulação dos preços unitários e simplifica o processo de comparação das propostas.

13.2 Vantagens do Modelo

Entre as principais vantagens destacam-se:

- maior competitividade;
- simplificação do julgamento;
- facilidade de elaboração das propostas;
- padronização dos orçamentos;
- redução do risco de sobrepreço;
- transparência na formação dos custos;
- maior segurança jurídica.

Além disso, a Administração obtém economia direta mediante a aplicação uniforme do desconto sobre todos os itens da tabela.

13.3 Controle da Execução

Durante a execução contratual, cada Ordem de Serviço será orçada utilizando os preços constantes da Tabela ORSE vigente, aplicando-se o desconto ofertado pela contratada.

Essa sistemática permite que a fiscalização confira facilmente:

- quantitativos;
- preços unitários;
- valor do desconto;
- valor final da medição.

Consequentemente, reduz-se o risco de erros na elaboração dos orçamentos e aumenta-se a eficiência do controle contratual.

14. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO COMO SERVIÇO COMUM DE ENGENHARIA

14.1 Conceito

Os serviços objeto desta contratação enquadram-se como serviços comuns de engenharia, por possuírem padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos por especificações técnicas usuais no mercado.

As atividades compreendem serviços rotineiros de manutenção predial, executados mediante técnicas amplamente conhecidas pela engenharia civil.

14.2 Natureza dos Serviços

Entre os serviços abrangidos destacam-se:

- alvenaria;
- revestimentos;
- pintura;
- cobertura;
- impermeabilização;
- instalações elétricas;
- instalações hidrossanitárias;
- serralheria;
- carpintaria;
- esquadrias;
- pisos;
- drenagem;
- pequenos reparos estruturais.

Todos esses serviços possuem metodologia executiva consolidada, sendo amplamente executados por empresas especializadas.

14.3 Compatibilidade com o Pregão

A natureza padronizada dos serviços permite que a competição ocorra de forma objetiva, sem necessidade de avaliação subjetiva das propostas técnicas.

Dessa forma, o objeto atende aos requisitos necessários para utilização da modalidade Pregão Eletrônico.

15. JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO PREGÃO ELETRÔNICO

15.1 Fundamentação

Considerando que os serviços possuem natureza comum e especificações técnicas padronizadas, a modalidade Pregão Eletrônico mostra-se plenamente adequada à presente contratação.

O procedimento proporciona maior competitividade entre os licitantes, amplia a participação de empresas especializadas e contribui para obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

15.2 Benefícios

Entre os benefícios destacam-se:

- ampliação da competitividade;
- redução dos custos administrativos;
- transparência;
- realização integral em ambiente eletrônico;
- maior publicidade;
- redução do tempo do procedimento licitatório;
- racionalização das etapas de julgamento.

15.3 Compatibilidade com a Lei nº 14.133/2021

A modalidade adotada encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, por se tratar de contratação de serviços comuns de engenharia cujos padrões de qualidade podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência.

16. JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

16.1 Avaliação Técnica

Foi analisada a possibilidade de parcelamento do objeto em múltiplos lotes, considerando critérios geográficos, tipologia das edificações e natureza dos serviços.

Entretanto, verificou-se que tal medida comprometeria a eficiência da contratação.

16.2 Razões para a Não Divisão

O parcelamento acarretaria:

- multiplicidade de contratos;
- necessidade de diversos gestores e fiscais;
- aumento do custo administrativo;
- dificuldade de padronização da fiscalização;
- conflitos de responsabilidade entre contratadas;
- perda de economia de escala;
- aumento da complexidade logística.

Além disso, muitas Ordens de Serviço envolvem serviços multidisciplinares executados de forma integrada, cuja divisão entre diferentes empresas comprometeria a eficiência e a qualidade da execução.

16.3 Ganhos de Escala

A contratação em lote único permite:

- mobilização única de equipes;
- compartilhamento de equipamentos;
- redução dos custos indiretos;
- padronização da execução;
- maior controle contratual;
- melhor planejamento operacional.

Assim, conclui-se que a não divisão do objeto representa a solução tecnicamente mais vantajosa.

17. JUSTIFICATIVA DA NÃO UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS

17.1 Avaliação da Possibilidade

Foi avaliada a adoção do Sistema de Registro de Preços, previsto na Lei nº 14.133/2021.

Todavia, verificou-se que essa sistemática não apresenta vantagens concretas para a presente contratação.

17.2 Fundamentação

A contratação destina-se ao atendimento das necessidades exclusivas da Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe, não havendo previsão de adesão por outros órgãos ou entidades.

Além disso, a natureza técnica dos serviços exige acompanhamento permanente da execução, gestão centralizada do contrato e emissão de Ordens de Serviço individualizadas, características mais compatíveis com a formalização de contrato administrativo específico.

17.3 Conclusão

Conclui-se que a celebração de contrato administrativo decorrente de Pregão Eletrônico representa solução mais eficiente, proporcionando maior controle da execução, simplificação da gestão contratual e melhor atendimento às necessidades institucionais da SSP/SE.

18. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

18.1 Considerações Gerais

A contratação deverá garantir a execução contínua, eficiente e segura dos serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial preventiva e corretiva das unidades integrantes da Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe – SSP/SE.

Em razão da natureza dos serviços, a futura contratada deverá possuir capacidade técnica, operacional, administrativa e financeira compatível com a complexidade do objeto, assegurando condições para atendimento simultâneo das demandas distribuídas entre as unidades da capital e do interior do Estado.

Os requisitos definidos neste Estudo Técnico Preliminar têm por finalidade assegurar que a futura contratação atenda ao interesse público, preservando a competitividade do certame e observando os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e isonomia.

18.2 Requisitos Técnicos

A empresa contratada deverá possuir estrutura operacional compatível com a execução de serviços de manutenção predial, contemplando, no mínimo:

- responsável técnico legalmente habilitado;
- equipe técnica multidisciplinar;
- equipamentos compatíveis com os serviços contratados;
- ferramentas apropriadas;
- veículos destinados ao deslocamento das equipes;
- capacidade logística para atendimento simultâneo das Ordens de Serviço.

A estrutura operacional deverá permanecer disponível durante toda a vigência contratual.

18.3 Requisitos Operacionais

Considerando que as demandas ocorrerão de forma imprevisível, a contratada deverá possuir capacidade para:

- mobilizar equipes em curto prazo;
- executar serviços simultaneamente em diferentes municípios;
- fornecer materiais compatíveis com as especificações técnicas;
- manter estoque mínimo dos insumos de maior utilização;
- atender ocorrências emergenciais;
- executar serviços sem comprometer o funcionamento das unidades policiais.

18.4 Requisitos Relacionados à Segurança

Durante toda a execução contratual deverão ser observadas as normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho aplicáveis aos serviços executados, especialmente:

- NR-01;
- NR-06;
- NR-10;
- NR-18;
- NR-35.

A contratada será integralmente responsável pelo fornecimento dos Equipamentos de Proteção Individual – EPI, Equipamentos de Proteção Coletiva – EPC, treinamento dos trabalhadores e adoção das medidas de segurança necessárias.

18.5 Requisitos Ambientais

A contratada deverá:

- realizar segregação dos resíduos da construção civil;

- promover destinação ambientalmente adequada;
- utilizar materiais que atendam às normas ambientais;
- evitar desperdícios de materiais;
- reduzir o consumo de água e energia durante a execução dos serviços.

18.6 Requisitos de Qualidade

Todos os serviços deverão observar:

- normas técnicas da ABNT;
- especificações constantes da Tabela ORSE;
- orientações da fiscalização;
- boas práticas da engenharia;
- recomendações dos fabricantes dos materiais utilizados.

Os materiais empregados deverão possuir qualidade compatível com o padrão exigido pela Administração.

19. JUSTIFICATIVA DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

19.1 Fundamentação

As exigências de qualificação técnica têm por finalidade demonstrar que a futura contratada possui experiência suficiente para executar serviços compatíveis com a complexidade da presente contratação.

A definição dessas exigências observou os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade previstos na Lei nº 14.133/2021, limitando-se às condições estritamente necessárias para garantir a adequada execução contratual.

19.2 Registro no CREA ou CAU

Será exigido registro ou inscrição da empresa e de seu responsável técnico junto ao CREA ou ao CAU, conforme a natureza predominante dos serviços.

Justificativa

Os serviços objeto da contratação constituem atividades privativas de profissionais legalmente habilitados, sendo indispensável que a empresa esteja regularmente registrada perante o respectivo conselho profissional.

Tal exigência assegura que a execução contratual será conduzida por profissionais submetidos à fiscalização do sistema profissional competente.

19.3 Responsável Técnico

A contratada deverá manter responsável técnico durante toda a execução contratual.

Justificativa

A diversidade dos serviços e a abrangência territorial da contratação exigem acompanhamento permanente por profissional habilitado, garantindo observância das normas técnicas, segurança da execução e qualidade dos serviços.

A substituição do responsável técnico somente poderá ocorrer mediante autorização da Administração.

19.4 Certidão de Acervo Técnico – CAT

Será exigida comprovação de execução anterior de serviços compatíveis com o objeto da contratação.

Justificativa

A Certidão de Acervo Técnico demonstra experiência efetiva na execução de serviços semelhantes, reduzindo o risco de contratação de empresa sem capacidade técnica.

A exigência restringir-se-á às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo, conforme definido neste ETP.

19.5 Capacidade Técnico-Operacional

A licitante deverá comprovar experiência anterior na execução de serviços de manutenção predial compatíveis com as parcelas consideradas de maior relevância.

Justificativa

A contratação envolve atendimento de 116 edificações distribuídas em todo o Estado, exigindo capacidade operacional superior à normalmente requerida em pequenas obras.

A experiência prévia demonstra que a empresa possui organização administrativa, estrutura logística e recursos suficientes para executar o contrato.

19.6 Capacidade Técnico-Profissional

Será exigida comprovação de vínculo com profissional detentor de Acervo Técnico compatível com as parcelas de maior relevância.

Justificativa

A presença de profissional experiente reduz significativamente os riscos de falhas executivas, retrabalhos e acidentes durante a execução contratual.

20. JUSTIFICATIVA DAS PARCELAS DE MAIOR RELEVÂNCIA

20.1 Objetivo

A definição das parcelas de maior relevância tem por finalidade estabelecer critérios objetivos para demonstração da capacidade técnica das licitantes.

A seleção dessas parcelas observou:

- representatividade financeira;
- complexidade técnica;
- frequência de execução;
- risco associado à má execução.

20.2 Critérios Utilizados

Foram considerados:

- serviços recorrentes na manutenção predial;
- serviços que exigem mão de obra especializada;
- atividades cuja execução inadequada possa comprometer a segurança da edificação;
- serviços presentes em praticamente todas as Ordens de Serviço.

20.3 Parcelas Propostas

Sugiro que as parcelas de maior relevância sejam compostas por grupos de serviços, e não por um único item da ORSE, conferindo maior estabilidade ao edital mesmo diante de futuras atualizações da tabela.

Grupo 1 – Coberturas

Compreende:

- estrutura de madeira;
- estrutura metálica;
- substituição de telhas;
- cumeeiras;
- rufos;
- calhas;
- condutores pluviais.

Justificativa: As falhas em coberturas estão entre as principais causas de infiltrações, deterioração de instalações e paralisação de unidades operacionais.

Grupo 2 – Instalações Elétricas

Compreende:

- quadros elétricos;
- circuitos;
- eletrodutos;
- cabos;
- dispositivos de proteção;
- luminárias;
- tomadas;
- interruptores.

Justificativa: Serviços executados em instalações energizadas demandam qualificação técnica específica, observância da NR-10 e elevado rigor quanto à segurança.

Grupo 3 – Instalações Hidrossanitárias

Compreende:

- redes de água;
- redes de esgoto;
- reservatórios;
- registros;
- válvulas;
- louças;
- metais sanitários.

Justificativa: Falhas nesses sistemas comprometem diretamente a utilização das edificações e podem ocasionar danos estruturais e sanitários.

Grupo 4 – Recuperação de Revestimentos e Pintura

Compreende:

- chapisco;
- emboço;
- reboco;
- revestimentos cerâmicos;
- pintura interna;
- pintura externa;
- impermeabilizações superficiais.

Justificativa: Representam parcela significativa das intervenções de manutenção e influenciam diretamente a conservação das edificações.

Grupo 5 – Pequenos Reparos Estruturais e Adequações

Compreende:

- recuperação localizada de elementos de concreto;
- recomposição de pisos;
- execução de rampas;
- adequações de acessibilidade;
- pequenos serviços de alvenaria.

Justificativa: Embora executados de forma localizada, exigem conhecimento técnico para evitar comprometimento da estabilidade e funcionalidade das edificações.

21. ESTIMATIVA DA DEMANDA

A estimativa da demanda foi elaborada considerando critérios técnicos e administrativos, incluindo:

- histórico de Ordens de Serviço emitidas pela DEARQ nos últimos exercícios;
- frequência das manutenções preventivas e corretivas;
- número de edificações abrangidas (116 imóveis);
- diversidade das tipologias construtivas;
- dispersão geográfica das unidades;
- estado de conservação do patrimônio imobiliário;
- vida útil dos principais sistemas prediais;
- necessidade de atendimento a situações emergenciais.

Não foi possível definir quantitativos fixos para cada serviço, tendo em vista a natureza imprevisível das intervenções. Assim, a contratação adotará regime de execução por demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço individualizadas, com remuneração apenas pelos serviços efetivamente executados.

22. METODOLOGIA DE FORMAÇÃO DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

22.1 Premissas Gerais

O valor estimado da contratação foi definido considerando a natureza continuada dos serviços de manutenção predial, a imprevisibilidade das demandas, a extensão do patrimônio imobiliário administrado pela Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe – SSP/SE e o histórico de execução de serviços de engenharia em exercícios anteriores.

Por se tratar de contratação por demanda, não é possível determinar previamente os quantitativos exatos de cada serviço durante a vigência contratual. Dessa forma, a estimativa orçamentária possui caráter referencial e destina-se exclusivamente ao planejamento da contratação e à reserva orçamentária.

22.2 Critérios Utilizados

A definição do valor estimado observará, cumulativamente, os seguintes critérios:

I – histórico de consumo dos contratos anteriores;

II – Ordens de Serviço executadas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura;

III – demandas represadas de manutenção;

IV – inspeções técnicas realizadas nas edificações;

V – projeção de crescimento das demandas em razão do envelhecimento do patrimônio;

VI – disponibilidade orçamentária da Administração;

VII – preços constantes da Tabela ORSE vigente na data-base da licitação.

22.3 Utilização da Tabela ORSE

Os orçamentos referenciais serão elaborados utilizando-se as composições unitárias constantes da **Tabela ORSE**, vigente na data da elaboração do orçamento estimativo.

Quando determinado serviço não possuir composição correspondente na ORSE, poderão ser utilizados:

- composições do SINAPI;
- composições oficiais complementares;
- composições analíticas elaboradas pela Administração e previamente aprovadas pela fiscalização.

22.4 Metodologia do Cálculo

O valor estimado da contratação será obtido mediante a consolidação dos quantitativos estimados para os principais grupos de serviços previstos durante a vigência contratual.

Esses quantitativos terão caráter exclusivamente estimativo, não gerando obrigação de execução mínima nem direito adquirido da contratada à realização de determinado volume de serviços.

A remuneração ocorrerá exclusivamente pelos serviços efetivamente executados, medidos, aprovados pela fiscalização e autorizados mediante Ordem de Serviço.

22.5 Vantagens da Metodologia

A metodologia adotada proporciona:

- maior precisão orçamentária;
- transparência na formação dos preços;
- facilidade de fiscalização;
- padronização dos orçamentos;
- redução do risco de sobrepreço;
- redução do risco de superfaturamento;
- preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- maior previsibilidade para a Administração.

22.6 Compatibilidade Orçamentária

A contratação observará a disponibilidade orçamentária da SSP/SE, sendo as despesas executadas conforme as dotações consignadas na Lei Orçamentária Anual e em conformidade com o cronograma financeiro do órgão.

A execução dos serviços dependerá da emissão de Ordem de Serviço e da existência de saldo contratual e disponibilidade orçamentária.

23. BENEFÍCIOS ESPERADOS COM A CONTRATAÇÃO

A solução proposta proporcionará ganhos significativos sob os aspectos técnico, operacional, patrimonial e econômico.

23.1 Benefícios Técnicos

Espera-se alcançar:

- melhoria das condições físicas das edificações;

- redução da ocorrência de falhas nos sistemas prediais;
- aumento da vida útil dos imóveis;
- padronização das intervenções;
- melhoria da qualidade dos serviços executados.

23.2 Benefícios Operacionais

A contratação permitirá:

- maior rapidez no atendimento das Ordens de Serviço;
- redução do tempo de indisponibilidade das unidades;
- atendimento simultâneo de diversas edificações;
- melhoria das condições de trabalho dos servidores;
- continuidade dos serviços de segurança pública.

23.3 Benefícios Econômicos

A solução proporcionará:

- economia decorrente do desconto ofertado na licitação;
- redução de custos administrativos;
- diminuição das contratações emergenciais;
- redução do custo global de manutenção;
- racionalização da aplicação dos recursos públicos.

23.4 Benefícios Patrimoniais

Entre os principais resultados esperados destacam-se:

- conservação do patrimônio público;
- valorização dos imóveis;
- redução da depreciação física;
- prolongamento da vida útil das edificações;
- redução da necessidade de reformas de grande porte.

23.5 Benefícios Institucionais

A contratação contribuirá para:

- melhoria da prestação dos serviços públicos;
- aumento da disponibilidade operacional das unidades;
- fortalecimento da governança patrimonial;
- incremento da eficiência administrativa;
- atendimento ao interesse público.

24. PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS NECESSÁRIAS

Antes da assinatura do contrato deverão ser adotadas as seguintes providências:

- conclusão do processo licitatório;
- emissão da Nota de Empenho;
- designação do Gestor do Contrato;
- designação dos Fiscais Técnicos;
- elaboração do Plano de Fiscalização;

- definição dos fluxos de emissão de Ordens de Serviço;
- disponibilização dos modelos de medição;
- padronização dos relatórios técnicos.

24.1 Fiscalização

A fiscalização deverá ser exercida por servidores formalmente designados, competindo-lhes:

- acompanhar a execução;
- emitir Ordens de Serviço;
- aprovar medições;
- controlar prazos;
- registrar ocorrências;
- aplicar notificações;
- propor penalidades quando cabíveis.

24.2 Capacitação

Recomenda-se que os fiscais recebam treinamento específico sobre:

- Lei nº 14.133/2021;
- gestão e fiscalização contratual;
- utilização da Tabela ORSE;
- elaboração de medições;
- gestão de riscos;
- recebimento de serviços de engenharia.

25. IMPACTOS DA CONTRATAÇÃO

25.1 Impactos Positivos

A contratação proporcionará:

- maior eficiência administrativa;
- melhoria da infraestrutura da SSP/SE;
- aumento da segurança das edificações;
- melhoria das condições de atendimento ao cidadão;
- preservação do patrimônio público.

25.2 Impactos Financeiros

Os custos da contratação serão compensados pela redução de:

- gastos com intervenções emergenciais;
- deterioração das edificações;
- retrabalhos;
- desperdício de materiais;
- paralisações de unidades operacionais.

25.3 Impactos Ambientais

Os impactos ambientais são considerados de baixa magnitude, desde que observadas as medidas previstas no Termo de Referência.

A contratada deverá promover:

- segregação dos resíduos;
- destinação ambientalmente adequada;
- reutilização de materiais quando tecnicamente possível;
- redução da geração de resíduos.

25.4 Impactos Sociais

A contratação contribuirá para:

- melhoria das condições de atendimento à população;
- maior segurança dos servidores;
- acessibilidade das edificações;
- preservação do patrimônio público utilizado pela sociedade.

26. MONITORAMENTO DOS RESULTADOS

A execução contratual será acompanhada por meio de indicadores de desempenho que permitam avaliar continuamente a eficiência da contratação.

Quadro – Indicadores de Desempenho

Indicador	Meta
Atendimento às Ordens de Serviço dentro do prazo	≥ 95%
Índice de retrabalho	≤ 3%
Serviços rejeitados na fiscalização	≤ 2%
Cumprimento do cronograma das OS	≥ 95%
Atendimento das ocorrências emergenciais	100%
Disponibilidade operacional das equipes	≥ 95%
Conformidade das medições	100%
Atendimento às normas de segurança	100%

Os indicadores poderão subsidiar avaliações periódicas do desempenho contratual e a adoção de medidas corretivas quando necessário.

27. GESTÃO DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

27.1 Objetivo

A gestão de riscos tem por finalidade identificar, avaliar, tratar, monitorar e controlar os eventos que possam comprometer o alcance dos objetivos da contratação, contribuindo para a eficiência da execução contratual, a preservação do interesse público e a adequada aplicação dos recursos públicos.

A metodologia adotada contempla as etapas de identificação, análise da probabilidade e do impacto, definição da resposta ao risco, atribuição de responsabilidades e monitoramento contínuo.

27.2 Premissas

A gestão de riscos será desenvolvida durante toda a vigência contratual, envolvendo:

- Gestor do Contrato;
- Fiscal Técnico;
- Fiscal Administrativo;
- Diretoria de Engenharia e Arquitetura;

- Contratada.

Os riscos serão monitorados continuamente, podendo ser reavaliados sempre que houver alteração significativa das condições de execução.

27.3 Principais Eventos de Risco

Os principais riscos identificados para esta contratação são:

- atraso no atendimento das Ordens de Serviço;
- execução de serviços em desconformidade com as especificações;
- utilização de materiais de qualidade inferior;
- indisponibilidade de equipes técnicas;
- acidentes de trabalho;
- atrasos no fornecimento de materiais;
- falhas de planejamento da contratada;
- necessidade de atendimento simultâneo em diversas unidades;
- aumento extraordinário da demanda de manutenção;
- eventos climáticos que impeçam a execução dos serviços;
- ocorrência de serviços emergenciais em unidades estratégicas;
- falhas na fiscalização contratual.

27.4 Estratégia de Tratamento

Para cada risco identificado serão adotadas medidas preventivas e corretivas, contemplando:

- fiscalização permanente;
- emissão de notificações;
- aplicação das penalidades contratuais quando cabíveis;
- acompanhamento dos indicadores de desempenho;
- reuniões periódicas entre fiscalização e contratada;
- controle informatizado das Ordens de Serviço;
- monitoramento dos prazos contratuais.

28. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS

Em atendimento ao art. 22 da Lei nº 14.133/2021, a Administração estabelece a seguinte matriz de alocação de riscos.

Quadro – Matriz de Alocação de Riscos

Evento de Risco	Responsável	Medidas Mitigadoras
Erros na elaboração do orçamento da Ordem de Serviço	Administração	Conferência técnica, dupla validação e aprovação pela fiscalização
Atraso na mobilização das equipes	Contratada	Manutenção de estrutura operacional permanente
Atraso no fornecimento de materiais	Contratada	Planejamento de compras e estoque mínimo
Deficiência na qualidade dos serviços	Contratada	Controle tecnológico, supervisão técnica e fiscalização
Acidentes de trabalho	Contratada	Cumprimento das NRs, fornecimento de EPI/EPC e treinamento

Evento de Risco	Responsável	Medidas Mitigadoras
Chuvas intensas que impeçam a execução	Compartilhado	Reprogramação do cronograma e priorização de serviços internos
Necessidade de atendimento emergencial	Compartilhado	Equipes de prontidão e definição de prioridades pela fiscalização
Danos causados por terceiros	Administração	Registro da ocorrência e abertura de nova Ordem de Serviço
Aumento imprevisível da demanda	Administração	Gestão do saldo contratual e planejamento orçamentário
Erros de medição	Compartilhado	Conferência conjunta entre contratada e fiscalização
Oscilações ordinárias de mercado	Contratada	Consideradas no risco empresarial da proposta
Alterações legislativas ou fatos imprevisíveis de grande impacto	Compartilhado	Aplicação das regras de reequilíbrio econômico-financeiro previstas na Lei nº 14.133/2021

28.1 Monitoramento

A matriz de riscos será revisada sempre que:

- houver alteração significativa do objeto;
- ocorrer fato superveniente relevante;
- forem identificados novos riscos durante a execução contratual;
- houver determinação da autoridade competente.

29. ANÁLISE DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

29.1 Viabilidade Técnica

A solução proposta é tecnicamente viável, considerando que:

- existe ampla oferta de empresas especializadas no mercado;
- os serviços possuem metodologia executiva consolidada;
- a execução por demanda é amplamente utilizada na Administração Pública;
- a fiscalização dispõe de corpo técnico habilitado para acompanhamento contratual.

29.2 Viabilidade Operacional

A contratação apresenta plena viabilidade operacional, permitindo:

- atendimento às 116 edificações abrangidas;
- emissão de Ordens de Serviço conforme necessidade;
- acompanhamento individualizado das intervenções;
- controle efetivo da execução.

29.3 Viabilidade Econômica

A adoção do critério de julgamento pelo maior desconto sobre a Tabela ORSE proporciona:

- maior competitividade;
- redução do custo efetivo da contratação;

- previsibilidade dos preços unitários;
- facilidade de fiscalização;
- mitigação do risco de sobrepreço.

Além disso, a contratação por demanda evita a execução de serviços desnecessários, assegurando que os recursos públicos sejam aplicados exclusivamente nas intervenções efetivamente realizadas.

29.4 Viabilidade Jurídica

A contratação encontra respaldo:

- na Lei nº 14.133/2021;
- na legislação profissional aplicável aos serviços de engenharia;
- nas normas técnicas da ABNT;
- nas Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho;
- nas boas práticas de governança em contratações públicas.

O objeto caracteriza-se como serviço comum de engenharia, sendo compatível com a modalidade Pregão Eletrônico.

30. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a realização do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para prestação de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial preventiva e corretiva das unidades da Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe mostra-se **tecnicamente adequada, operacionalmente exequível, economicamente vantajosa e juridicamente viável**.

A solução proposta atende às necessidades institucionais da SSP/SE, permitindo a preservação do patrimônio público, a continuidade da prestação dos serviços de segurança pública e a adequada utilização dos recursos orçamentários.

Dessa forma, a Equipe de Planejamento manifesta-se **favoravelmente ao prosseguimento da contratação**, recomendando a elaboração do Termo de Referência definitivo, do Edital de Licitação e dos demais documentos necessários à realização do certame.

31. CONCLUSÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, demonstrando de forma fundamentada a necessidade da contratação, as alternativas avaliadas, a solução escolhida e os benefícios esperados para a Administração Pública.

A análise técnica evidenciou que a contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia, sob demanda, mediante empreitada por preço unitário e adoção do critério de julgamento pelo maior desconto linear sobre a Tabela ORSE, representa a solução que melhor atende às peculiaridades da Secretaria de Estado da Segurança Pública de Sergipe.

O modelo proposto permite conciliar economicidade, eficiência, transparência, competitividade, flexibilidade operacional e segurança jurídica, assegurando resposta célere às necessidades de manutenção das 116 edificações abrangidas pela contratação.

A utilização da Tabela ORSE como referência orçamentária proporciona padronização dos preços, simplificação da fiscalização e maior controle dos custos, enquanto o critério de julgamento pelo maior desconto estimula a competição entre os licitantes e favorece a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Conclui-se, portanto, que a solução proposta é adequada ao interesse público, apresenta viabilidade técnica, econômica, operacional e jurídica, estando apta a subsidiar a continuidade da fase preparatória da licitação.

32. ANEXOS

Integram este Estudo Técnico Preliminar os seguintes anexos:

Anexo I – Relação completa das unidades administrativas e operacionais abrangidas pela contratação (98 imóveis).

31 de agosto de 2026

GRACIELE PEREIRA MELO:00134360583

Assinado de forma digital por GRACIELE PEREIRA MELO:00134360583
Dados: 2026.08.31 11:00:35 -03'00'

Graciele Pereira Melo
Coordenadora de Manutenções Prediais
Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEARQ/SSP/SE
CREA 272042295-9